

DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2015



Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag aktivt inom segmenten lager och lätt industri

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2015

STENDÖRREN FASTIGHETER AB (PUBL)

Januari-juni 2015*

- Hyresintäkterna uppgick till 150,0 (-) miljoner kronor.
- Driftnettot uppgick till 103,4 miljoner kronor (-).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 50,5 miljoner kronor (-0,9).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 78,2 miljoner kronor (-) och värdeförändringen av räntederivat uppgick till 2,8 miljoner kronor (-).
- Resultat efter skatt uppgick till 103,6 miljoner kronor (1,4).
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 4,25 kronor (1,30).

Väsentliga händelser under perioden

- Under årets andra kvartal tillträdde bolaget 10 fastigheter i sex olika transaktioner omfattande totalt cirka 20 000 kvadratmeter.
- Under kvartalet såldes även fastigheten Rölunda 1:6 med en vinst om 13% över förvärvspris.
- Under kvartalet fortsatte bolaget att räntesäkra sin låneportfölj genom tecknade av räntederivatavtal varvid ytterligare skulder om 600 miljoner kronor räntesäkrades varefter bolagets derivatportfölj uppgick till

1 200 miljoner kronor med en genomsnittlig räntebindning om 6,2 år och en genomsnittlig swap ränta om 0,96%.

- Den 1 juni upptogs bolagets Obligationslån om 575 miljoner kronor till handel på Nasdaq Stockholm.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Efter periodens utgång genomförde bolaget ett kompletteringsförvärv i Enköping för 19 miljoner kronor.
- Efter periodens utgång har räntebärande skulder om ytterligare cirka 251 miljoner kronor räntesäkrats via derivatavtal varvid andelen av bolagets bottenfinansiering som räntesäkrats ökade till 59,5%.
- Bolaget tecknar ett sjuårigt hyresavtal med SM Bil AB i fastigheten Upplands-Bro Viby 19:30. Uthyrningen avser 2 200 kvadratmeter tidigare tomställd yta med en årshyra om 2,6 miljoner kronor.

*Tidigare bedrev bolaget annan verksamhet, vilken i denna delårsrapport redovisas som avyttrad verksamhet i jämförelsetal för 2014.

Hyresintäkter

150,0 Mkr

Driftnetto

103,4 Mkr

Resultat efter skatt

103,6 Mkr

Uthyrningsbar yta

544 000 m²

Fastighetsvärde

4 428 Mkr

Belåningsgrad

67,9%

Vd:s kommentar



Stendörren Fastigheter presenterar idag sin delårsrapport för perioden januari till juni 2015. Rapporten visar ett starkt resultat om 131,5 miljoner kronor före skatt och 103,6 miljoner kronor efter skatt, vilket motsvarar 4,25 kr per aktie. Första kvartalet karaktäriserades av en kraftig expansion, vilken genom ett stort antal transaktioner nästan fördubblade bolagets balansräkning. Under andra kvartalet har vi haft fokus på bolagets organisation, intjäning och finansiering men även genomfört ett antal strategiska köp och försäljningar.

Det andra kvartalet är bolagets första med karaktären av normal drift och tillväxt. För andra kvartalet uppvisar bolaget ett resultat om 124,6 miljoner kronor före skatt. I resultatet för andra kvartalet bidrar värdeförändringar av fastigheter och finansiella instrument med 87,2 miljoner kronor. Driftnettot, dvs bolagets intjäningsförmåga, uppgick till 68,2 miljoner kronor. Vår bedömda intjäningsförmåga på årsbasis ligger därmed i linje med den i rapporten för första kvartalet presenterade bedömda intjäningsförmågan om cirka 270 miljoner kronor i driftnetto. I syfte att underlätta analys av bolaget publicerar vi på sidan 22 i denna rapport vår uppdaterade bedömning per 30 juni av bolagets löpande intjäningsförmåga vilken uppgår till ca 280 miljoner kronor i driftnetto.

Hyresmarknaden i Stockholmsregionen präglas av fortsatt hög aktivitet med reallt stigande hyresnivåer inom de fastighetssegment vilka Stendörren Fastigheter bedriver sin verksamhet. Under perioden har vi även haft hög aktivitet i våra utvecklingsprojekt. Vi har färdigställt två projektfastigheter med total byggkostnad om ca 170 miljoner kronor vilka är fullt uthyrda och inflyttning sker under andra och tredje kvartalet.

Vår vakansgrad har sjunkit något under perioden samtidigt som vår snitthyra vid nyuthyrning ökat.

Det gynnsamma ränteläget med historiskt låg styrränta består. Kapitaltillgången från svenska och europeiska banker är fortsatt stark avseende säkerställd fastighetsfinansiering i Stockholmsregionen likväl som marknaden för räntebärande placeringar. För Stendörren Fastigheter innebär detta fortsatt goda förutsättningar att finansiera nya fastighetsinvesteringar samt vid behov ge ut nya obligationslån. Vi utnyttjar det gynnsamma ränteläget genom att säkra våra lån såväl avseende längre löptider för kapitalbindning samt längre räntebindning. Den finansiella oron, bland annat orsakad av Greklands-krisen och de fallande börserna i Kina, har resulterat i svagt stigande långa räntor vilket ytterligare bekräftar vårt beslut mot slutet av 2014 att inleda räntesäkring av låneportföljen.

Stockholmsregionen är en av EUs starkast växande storstadsregioner med fortsatt stark förväntat tillväxt de närmaste 15 åren. Vi bedömer att detta, ihop med goda finansiella förutsättningar, skapar förutsättningar för fortsatt expansion för Stendörren Fastigheter även beaktat fallande direktavkastningskrav. Vi bedömer att vår fortsatta expansion sker såväl genom förvärv av kassaflödesbärande fastigheter som genom nyproduktion och utveckling av mark.

Stockholm den 19 augusti 2015

Fredrik Brodin
Verkställande direktör
Stendörren Fastigheter AB (publ)

Stendörren Fastigheter i korthet

Bakgrund

Stendörren Fastigheter AB (publ) ("Stendörren Fastigheter", eller "bolaget") är ett fastighetsbolag aktivt inom segmenten lager och lätt industri i Storstockholms- och Mälardalsregionen. Per den 30 juni 2015 uppgick marknadsvärdet på bolagets fastighetsbestånd till 4 428 miljoner kronor fördelat på 75 fastigheter.

Stendörren Fastigheter har sitt ursprung i ett av huvudsakligen två verksamhetsområden inom Kvalitena AB (publ) ("Kvalitena"), ett bolag som grundades vid mitten av 1990-talet. Under 2013 delade Kvalitena upp huvuddelen av sin fastighetsportfölj i Storstockholmsregionen i två delportföljer, en delportfölj med enbart bostadsfastigheter och en delportfölj med fastigheter för lager och lätt industri. Bostadsportföljen separerades från Kvalitena under våren 2014 genom börsnoteringen av D. Carnegie & Co AB, som idag är det största noterade bostadsfastighetsbolaget i Sverige. Portföljen för lager och lätt industri börsnoterades av Kvalitena via en så kallad baklängesnotering. I samband med en extra bolagsstämma i Header Compression Sweden Holding AB ("HCS Holding") den 5 november 2014 fattades beslut om en affär där HCS Holding förvärvade samtliga aktier i Stendörren Fastigheter AB samtidigt som Effnetplattformen AB (publ) ("Effnetplattformen") delades ut till aktieägarna i HCS Holding, som därefter övertog namnet Stendörren Fastigheter. B-aktierna i Stendörren Fastigheter handlas sedan den 6 november 2014 på First North, Nasdaq Stockholm och på First North Premier, Nasdaq Stockholm sedan 7 maj 2015.

Affärsidé

Stendörren Fastigheter skapar långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Bolaget skall primärt verka i Storstockholm med fokus på fastigheter för lager och lätt industri.

Mål

Stendörren Fastigheter ska skapa en hög riskjusterad avkastning för sina aktieägare genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter.

Finansiella mål

Stendörren Fastigheters finansiella mål är:

- att uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 10 procent
- att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger
- att soliditeten långsiktigt ska uppgå till 30 procent och aldrig understiga 20 procent.

Strategi

Stendörren Fastigheter skall uppfylla sin affärsidé och uppnå sina mål genom att:

FÖRVÄRV

- förvärva fastigheter inom segmenten lager och lätt industri som bedöms kunna generera en hög riskjusterad avkastning
- förvärva fastigheter i industriområden i Stockholmsregionen och närliggande städer med stark tillväxt
- förvärva fastigheter som är flexibla i sitt användningsområde.

FÖRVALTNING OCH UTVECKLING

- kontinuerligt utveckla och förvalta fastighetsportföljen, företrädesvis i egen regi
- arbeta med långsiktig och effektiv förvaltning
- teckna långa hyresavtal med välrenommerade hyresgäster
- fokusera på fastigheter i Storstockholm som kan utvecklas genom aktivt arbete för minskade vakanser, hyreshöjningar och hyresgästanpassningar men även exploatering i form av nybyggnation.

EKONOMI OCH FINANS

- bibehålla ett tydligt fokus på stigande förvaltningsresultat och starka kassaflöden
- arbeta nära nuvarande och presumtiva kunder i syfte att säkerställa kundnöjdhet, lojalitet och i slutändan en hög riskjusterad avkastning för bolagets aktieägare
- agera proaktivt med bolagets kapitalförsörjning för att hela tiden hålla en balanserad risknivå i verksamheten och samtidigt vara positionerat för nya förvärv.

Utdelningspolicy

Stendörren Fastigheters utdelningspolicy är att utdelningen långsiktigt ska uppgå till cirka 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter schablonskatt.

Resultat, intäkter och kostnader

Stendörren Fastigheter skapades i sin nuvarande form den 5 november 2014. Tidigare bedrev bolaget annan verksamhet, vilken i jämförelsetal för 2014 redovisas som avyttrad verksamhet. Mot denna bakgrund är en jämförelse med föregående år ej meningsfull.

Resultat

Driftnettot uppgick till 103,4 miljoner kronor (-). Varav 68,2 miljoner kronor avser andra kvartalet. Skillnaden mellan kvartalen förklaras av att merparten av de fastigheter som förvärvats under året tillträdde vid olika tidpunkter under första kvartalet och gav endast begränsat bidrag till intjäningen under det kvartalet. Förvaltningsresultatet uppgick till 50,5 miljoner kronor (-0,9).

Periodens resultat uppgick till 103,6 miljoner kronor (1,4), motsvarande en vinst per aktie om 4,25 kronor (1,30).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 150,0 miljoner kronor (-) varav 93,8 miljoner kronor avser andra kvartalet.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 46,6 miljoner kronor (-), varav 25,6 miljoner kronor avser det andra kvartalet.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 11,0 miljoner kronor (0,9) och utgörs huvudsakligen av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer. Kostnader för central administration under första kvartalet 2014 avser moderbolagskostnader när bolaget bedrev annan verksamhet under firman Header Compression Sweden Holding AB (publ).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -41,9 miljoner kronor (0) och består av 1 miljon kronor i finansiella intäkter och 42,9 miljoner kronor i räntekostnader.

Värdeförändringar

Bolaget har låtit externvärdera fastighetsbeståndet under andra kvartalet varvid marknadsvärdet bedömts ha ökat med totalt 78,2 miljoner kronor (varav 71,5 miljoner kronor har upptagits som värdeförändring under andra kvartalet). I denna siffra ingår en realiserad värdeförändring om 9,9 miljoner kronor vid försäljningen av fastigheten Rölunda 1:6.

Bolagets portfölj av räntederivat marknadsvärderas vid varje kvartalsboksut. Vid periodens utgång uppgick värdeförändringen till 2,8 miljoner kronor mätt

från derivatens startdatum vilket medförde en koncernmässig resultatpåverkan i det andra kvartalet om 15,7 miljoner kronor. Denna värdeökning förklaras av att svenska marknadsräntor med längre löptider har stigit under årets andra kvartal.

Skatt

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell schablonskatt om 11,3 miljoner kronor och uppskjuten skatt om 16,5 miljoner kronor. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten som belastat resultaträkningen har beräknats utifrån den gällande skattesatsen i Sverige 22 procent.



Veddesta 2:76

Koncernens rapport över totalresultatet

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2015 apr-jun	2014 apr-jun	2014 jan-dec
Hysesintäkter	149,9	-	93,8	-	22,2
Övriga rörelseintäkter	0,0	-	-0,0	-	-
Summa intäkter	150,0	-	93,8	-	22,2
Driftskostnader	-34,8	-	-18,9	-	-6,8
Underhållskostnader	-4,7	-	-2,2	-	-1,3
Fastighetsskatt	-4,8	-	-3,0	-	-0,7
Tomträttsavgäld	-2,3	-	-1,5	-	-0,5
Driftnetto	103,4	-	68,2	-	12,8
Central administration	-11,0	-0,9	-5,9	-0,1	-3,2
Finansiella intäkter	1,0	-	1,0	-	-
Finansiella kostnader	-42,9	-0,0	-25,9	-0,0	-12,4
Förvaltningsresultat	50,5	-0,9	37,4	-0,2	-2,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	78,2	-	71,5	-	34,6
Värdeförändring finansiella instrument	2,8	-	15,7	-	-
Resultat före skatt	131,5	-0,9	124,6	-0,2	31,8
Skatt på periodens resultat	-27,9	-	-26,6	-	-7,1
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet	103,6	-0,9	98,0	-0,2	24,7
Periodens resultat för avyttrad verksamhet (netto)	-	2,3	-	0,7	4,0
Periodens resultat	103,6	1,4	98,0	0,5	28,7
<i>Övrigt totalresultat</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Summa övrigt totalresultat</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Summa totalresultat för perioden	103,6	1,4	98,0	0,5	28,7
Hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	103,6	1,4	98,0	0,5	28,7
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	103,6	1,4	98,0	0,5	28,7
Resultat per aktie kvarvarande verksamhet, före och efter utspädning, kr	4,25	-0,83	3,60	-0,13	7,92
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	4,25	1,30	3,60	0,40	9,21

Finansiell ställning

Anläggningstillgångar

Stendörren Fastigheters anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per 30 juni 2015 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 4 427,8 miljoner kronor (-). Totala anläggningstillgångar uppgick till 4 432,6 miljoner kronor (1,0), (se sidan 13, fastighetsvärdering).

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar uppgick till 221,1 miljoner kronor (30,1), huvudsakligen bestående av hyresfordringar och övriga kundfordringar om 39,2 miljoner kronor, momsfordringar för pågående projektfastigheter och övriga fordringar om 45,4 miljoner kronor och förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 17,9 miljoner kronor. Likvida medel uppgick per rapporteringsdatumet till 90,9 miljoner kronor (28,2).

Eget kapital

Per den 30 juni 2015 uppgick koncernens egna kapital till 1 283,6 miljoner kronor (28,5) och soliditeten till 27,6 procent

Räntebärande skulder

Koncernens hypotekskrediter från kreditinstitut uppgick till 2 561,3 miljoner kronor (0). Övriga räntebärande skulder uppgick till 599,0 miljoner kronor (0), varav 575,0 miljoner kronor avsåg obligationslån och 24,0 miljoner kronor säljarreverser. Koncernens totala räntebärande skulder uppgick

därmed till 3 159,8 miljoner kronor (0) motsvarande en belåningsgrad brutto om 67,9 procent och netto (efter avdrag för likvida medel) om 67,3 procent (0). I enlighet med bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 11,4 miljoner kronor av de räntebärande skulderna redovisats som avdragspost från låneskuld. Kortfristig del av räntebärande skulder utgörs dels av den del av långfristiga lån som amorterar under kommande tolv månadersperiod och dels av hela kapitalskulden för de fastighetskrediter som har mindre än tolv månader kvar av kapitalbindningsperioden.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 30 juni 2015 till 29,3 miljoner kronor (-) och avser temporär skillnad mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter samt orealiserade värdeförändringar av finansiella instrument

Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder uppgick till 178,8 miljoner kronor (2,6) och bestod huvudsakligen av upplupna kostnader och förutbetalda hyresintäkter 95,6 miljoner kronor, leverantörsskulder 43,2 miljoner kronor, skatteskulder om 22,5 miljoner kronor samt övriga kortfristiga skulder om 17,5 miljoner kronor.



Veddesta 2:53

Ränte- och kapitalbindning

Ränte- och kapitalbindning

Per 30 juni 2015 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,3 år. Inklusiv effekten av ingångna räntederivat uppgick den genomsnittliga räntebindningen på skulder till kreditinstitut till 3,1 år. Bolagets ledning och styrelse gör fortsatt bedömningen att det råder gynnsamma förutsättningar för ökad räntebindning varför det tidigare beslutet att via derivatavtal räntesäkra mellan 40 och 75 procent av bolagets räntebärande skulder består. Vid rapportperiodens utgång hade ränteswapavtal om 1 200 miljoner kronor tecknats (se tabell nedan). Arbetet med räntesäkringen är fortgående och efter rapportperiodens slut har bolaget ingått ytterligare ränteswapavtal med Danske Bank om 251 miljoner kronor varefter cirka 57 procent av lån från kreditinstitut räntesäkrats.

Den genomsnittliga räntemarginalen på bolagets bottenfinansiering uppgick per 30 juni 2015 till 1,91 procent. Räntan på obligationslånet uppgår till Stibor 90 plus 5,0 procent och räntan på säljarreverserna till i genomsnitt 3,9 procent. Inklusiv effekten av räntederivaten uppgår totala räntan på samtliga lån till 3,09 procent och på bottenlånen till 2,38 procent.

Kapitalbindningsstruktur, lån från kreditinstitut

Förfalloår	Mkr	Andel, %
2015	1 078,0	42,1%
2016	494,5	19,3%
2017	418,3	16,3%
2018	79,5	3,1%
2019	1,2	0,0%
>2019	489,9	19,1%
Summa	2 561,3	100,0%

Räntederivat, per 30 juni 2015

Mkr	Nominella belopp	Marknadsvärde	Antal Swappar	Återstående löptid, år
Ränteswappar	1 200,0	2,9	18	6,2
Summa	1 200,0	2,9	18	6,2



Veddesta 2:53

Koncernens rapport över finansiell ställning

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2015-06-30	2014-06-30	2015-03-31	2014-12-31	2014-03-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Balanserade utvecklingskostnader	-	1,0	-	-	1,1
Förvaltningsfastigheter	4 427,8		4 129,2	2 186,0	-
Inventarier	1,6	-	1,6	1,4	-
Långfristiga fordringar	0,3	-	0,2	0,5	-
Räntederivat	2,9	-	-	-	-
Summa anläggningstillgångar	4 432,6	1,0	4 130,9	2 187,9	1,1
Omsättningstillgångar					
Omsättningstillgångar	130,2	1,9	125,5	69,7	2,7
Likvida medel	90,9	28,2	218,6	31,5	26,9
Summa omsättningstillgångar	221,1	30,1	344,1	101,1	29,5
SUMMA TILLGÅNGAR	4 653,6	31,1	4 475,0	2 289,1	30,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	1 283,6	28,5	1 185,6	819,4	28,0
Långfristiga skulder					
Räntebärande skulder	1 971,5	-	2 780,2	1 188,4	-
Övriga långfristiga skulder	1,7	-	1,7	1,5	-
Uppskjuten skatteskuld	29,3	-	11,1	7,8	-
Räntederivat	-	-	12,9	-	-
Summa långfristiga skulder	2 002,4	-	2 805,9	1 197,7	-
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	1 188,8	-	264,3	156,4	-
Övriga kortfristiga skulder	178,8	2,6	219,2	115,6	2,6
Summa kortfristiga skulder	1 367,6	2,6	483,5	272,0	2,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 653,6	31,1	4 475,0	2 289,1	30,6
Eget kapital hänförligt till					
Moderbolagets ägare	1 283,6	28,5	1 185,6	819,4	28,0
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-

Förändringar i eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick per 30 juni 2015 till 1 283,6 miljoner kronor (28,5). Under perioden har eget kapital tillskjutits genom nyemissioner. I samband fastighetsförvärv har nyemissioner om

totalt 360,5 miljoner kronor genomförts. Samtliga emissioner har genomförts med stöd av det bemyndigande som erhöles vid extra bolagsstämma den 5 november 2014.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital per 2014-01-01	0,5	0,7	4,4	5,6	5,6
Totalresultat januari-juni 2014			1,4	1,4	1,4
Nyemission	0,8	20,7	-	21,5	21,5
Utgående eget kapital per 2014-06-30	1,3	21,4	5,8	28,5	28,5
Totalresultat april-december 2014			27,3	27,3	27,3
Övrigt tillskjutet kapital	-	-0,6	0,6	0,0	0,0
Nyemission	10,1	767,9	-	778,0	778,0
Noteringsutgifter	-	-5,7	-	-5,7	-5,7
Skatt på noteringsutgifter	-	1,3	-	1,3	1,3
Utdelning	-	-	-10,0	-10,0	-10,0
Utgående eget kapital per 2014-12-31	11,4	784,3	23,7	819,4	819,4
Totalresultat januari-juni 2015	-	-	103,6	103,6	103,6
Nyemission	5,2	355,4	-	360,5	360,5
Utdelning	-	-	-	0,0	0,0
Utgående eget kapital per 2015-06-30	16,6	1 139,7	127,3	1 283,6	1 283,6

Kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under januari till juni 2015 till 58,1 miljoner kronor (-1,3) och efter förändringar i rörelsekapital till 4,4 miljoner kronor (-2,1)

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 524,4 miljoner kronor (0) och utgjordes primärt av förvärv av fastigheter (direkt och via bolagsförvärv). Denna post innehåller även en positiv post om 52 miljoner kronor avseende försäljning av fastighet (via bolagsaffär).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under januari till juni 2015 till 579,5 miljoner kronor (0) vilket huvudsakligen innehåller nyupptagna fastighetskrediter men även amorteringar och lösen av lån.

Periodens kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick netto till 59,4 miljoner kronor (22,2) och likvida medel uppgick till 90,9 miljoner kronor (28,2) per 30 juni 2015.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2015 apr-jun	2014 apr-jun	2014 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	50,5	-0,9	37,4	-0,2	-2,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6,5	-	6,4	0,0	0,6
Betald inkomstskatt	1,0	-0,4	1,2	-0,1	0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	58,1	-1,3	45,0	-0,3	-2,0
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	-9,3	-1,5	-16,4	-2,1	-22,0
Förändring av rörelseskulder	-44,4	0,7	-54,7	0,4	-8,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4,4	-2,1	-26,1	-1,9	-32,6
Investeringsverksamheten					
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-117,3	-	-40,4	0,0	-26,3
Övriga investeringar och avyttringar	-27,7	-	24,4	0,0	-0,1
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-431,2	-	-139,9	0,0	3,7
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	51,8	-	-	-	-
Utdelning	-	-	0,0	0,0	-10,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-524,4	0,0	-156,0	0,0	-33,3
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	21,5	-	-	20,7
Upptagna räntebärande skulder	772,4	-	211,1	0,0	71,6
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-192,9	-	-156,7	0,0	-5,0
Depositioner	0,0	-	0,0	0,0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	579,5	21,5	54,4	0,0	87,3
Periodens kassaflöde för kvarvarande verksamhet	59,4	19,4	-127,7	-1,9	21,5
Periodens kassaflöde för avyttrad verksamhet		2,8			4,0
Periodens kassaflöde	59,4	22,2	-127,7	-1,9	25,5
Likvida medel vid periodens ingång	31,5	6,0	0,0	0,0	6,0
Periodens kassaflöde	59,4	22,2	-127,7	1,3	25,5
Likvida medel vid periodens utgång	90,9	28,2	-127,7	1,3	31,5

Fastighetsbeståndet i sammandrag

Fastighetsbeståndet per 30 juni 2015

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 30 juni 2015 av 75 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna i Stockholmsregionen med ett sammanlagt marknadsvärde om 4 428 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas till verkligt värde baserat på externa värderingar utförda av Nordier, DTZ, Newsec, Savills, Forum och CBRE.

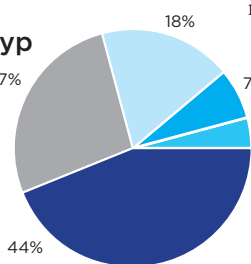
Fastighetsbeståndet omfattade per 30 juni 2015 totalt drygt 544 000 kvadratmeter. Segmentet lätt industri svarade tillsammans med Bolagets lager-logistikkunder för 71 procent av den totala uthyrda arean (se diagram). Bolagets utbud av kontorsytor (18 procent av den uthyrbara ytan) utgörs i huvudsak av kontorsytor som hyrs ut i kombination med lager eller lätt industri lokaler. En fördelning baserad på hyresvärde skulle ge en marginellt lägre andel lager då snitthyran för detta ytslag är lägre än portföljen i övrigt.

Stendörren Fastigheter lägger mycket arbete på att identifiera intressanta

Fastighetstyp

Ytbaserad (area)

- Lager/Logistik
- Lätt industri
- Kontor
- Retail
- Övrigt



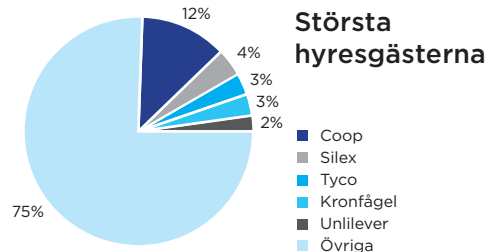
industriområden med potential i Storstockholm. Fokus ligger sedan på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. I Högdalens industriområde är

Stendörren Fastigheter

största fastighetsägaren vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har Bolaget stora och effektiva fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Fors i Västerhaninge söder om Stockholm, Rosersberg vid Arlanda och Brunnåsa i Upplands-Bro nordväst om Stockholm är andra områden som Stendörren Fastigheter avser att vidareutveckla de närmaste åren.

Hyresgäster och hyresavtal

Per 30 juni 2015 hade Stendörren Fastigheters drygt 700 hyresgäster. Hyresgästerna utgörs till största delen av väletablerade medelstora företag och stora multinationella företag. Hyresförlusterna i det fastighetsbestånd som ingår i Stendörren Fastigheter har varit marginella de senaste åren. Per 30 juni 2015 svarade de fem största hyresavtalen för cirka 25 procent av årshyran. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige, som hyresgäst, representerar cirka 12 procent av den samlade årshyran (se diagram). Stendörren Fastigheter strävar efter att teckna långa hyresavtal



med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per 30 juni 2015 till 4,6 år.

Bolagets fastigheter har historiskt haft en hög uthyrningsgrad och låga vakanser. Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för lager- och industrilokaler har den senaste 10-årsperioden uppgått till cirka 90 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela portföljen uppgick per 30 juni 2015 till 89,5 procent.

Byggrätter och projektfastigheter

Stendörren Fastigheter innehade per 30 juni 2015 potentiella byggrätter om totalt drygt 80 000 kvadratmeter. Möjligheterna i byggrätterna bedöms som mycket goda då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest attraktiva områden såsom Rosersberg vid Arlanda, Västerhaninge söder om Stockholm och Enköping. Utvecklingen inom byggrätter och projektfastigheter är primärt kunddriven. Fokus ligger på att hitta befintliga och nya hyresgäster som är i behov av större eller helt nya lokaler och möta detta behov genom att göra kundanpassade tilläggsinvesteringar alternativt genomföra nybyggnation. I syfte att minimera riskexponeringen tecknas vanligen långa hyresavtal med kunderna innan investeringarna initieras. Bolaget avslutade under kvartalet ett projekt i Veddesta 2:53 där nya lokaler för tryckeriverksamhet byggts för hyresgästen Åtta 45 med en projektvolym om ca 100 miljoner kronor. Därtill pågår ett om- och tillbyggnadsprojekt i fastigheten Fotocellen 2 för nya hyresgästen Stockholm Vatten. Inflyttning beräknad till 1 september 2015.

FASTIGHETSVÄRDERING

Stendörren Fastigheter värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav 20–30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet skall externvärderas under en rullande tolv månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren Fastigheter, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, vilka även kompletteras av ortsprisanalyser. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 12 (Förvaltningsfastigheter) till årsredovisningen. Tillkommande utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Av Stendörren Fastigheters totala fastighetsbestånd om 75 fastigheter är 70 stycken externvärderade under det andra kvartal 2015 och övriga internvärderade. Den samlade marknadsvärderingen för beståndet uppgick vid periodens utgång till 4 428 miljoner. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Forum, Nordier, Newsec, DTZ och, CBRE.

En sammanställning av värdeförändringar under året samt värderingsföretagens värderingsparametrar i samtliga fastigheter återfinns nedan.

Förändring redovisat värde fastigheter	Mkr
Fastighetsbestånd vid årets början	2 186
Nya förvärv av fastigheter	2 130,3
Försäljning av fastigheter	-84,0
Investeringar i befintliga fastigheter	117,3
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	78,2
Fastighetsbestånd vid periodens slut	4 428

Sammanfattning av externa värderingar

Värdetidpunkt	31 december 2014 eller första kvartalet 2015
Externt värderingsföretag	Nordier Property Advisors, Forum Fastighetsekonomi, Newsec Sweden, CBRE
Kalkylperiod	5, 10 eller år, 8,8 år i genomsnitt
Inflationsantagande	2 procent långsiktigt, 0-1 procent för år 2015
Långsiktigt vakansantagande	3-11 procent. Viktat genomsnitt 5,5 procent
Direktavkastningskrav	6,8-10,5 procent. Viktat genomsnitt 7,5 procent
Kalkylränta kassaflöde	7,7-12,7 procent. Viktat genomsnitt 9,4 procent.

Moderbolaget i sammandrag

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncernövergripande funktioner. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 7,4 miljoner kronor (0). Moderbolagets

resultat efter skatt uppgick till -1,2 miljoner kronor (-0,9). Likvida medel uppgick per 30 juni 2015 till 130,1 miljoner kronor (5,0).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2015 apr-jun	2014 apr-jun	2014 jan-dec
Nettoomsättning	7,4	-	3,7	-	-
Rörelsens kostnader	-10,7	-0,9	-5,7	-0,1	-2,5
Resultat före finansiella poster	-3,3	-0,9	-1,9	-0,1	-2,5
Finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-3,0
Räntenetto	1,7	-	1,4	-	-0,3
Resultat efter finansiella poster	-1,5	-0,9	-0,5	-0,1	-5,8
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	0,3
Resultat före skatt	-1,5	-0,9	-0,5	-0,1	-5,5
Skatt på periodens resultat	0,3	-	0,2	-	0,5
Periodens resultat	-1,2	-0,9	-0,4	-0,1	-4,9

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	2015-06-30	2014-06-30	2015-03-31	2014-12-31	2014-03-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar	0,4	-	-	-	-
Andelar i koncernföretag	908,9	2,1	1 012,5	815,4	2,1
Fordringar hos koncernföretag	912,2	-	706,8	-	-
Andra långfristiga fordringar	0,3	-	-	0,5	-
Uppskjuten skattefordran	2,1	-	1,9	1,8	-
Summa anläggningstillgångar	1 823,8	2,1	1 721,2	817,6	2,1
Omsättningstillgångar					
Fordringar hos koncernföretag	51,1	-	35,7	10,5	-
Kortfristiga fordringar	28,0	0,9	12,2	0,8	0,9
Kassa och bank	3,2	20,7	130,1	5,0	21,4
Summa omsättningstillgångar	82,3	21,6	178,1	16,4	22,3
SUMMA TILLGÅNGAR	1 906,1	23,7	1 899,4	834,0	24,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Eget kapital	1 151,9	23,5	1 152,3	792,6	23,7
Summa eget kapital	1 151,9	23,5	1 152,3	792,6	23,7
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfond	-	0,3	0,0	-	0,3
Summa obeskattade reserver	-	0,3	-	-	0,3
Långfristiga skulder					
Räntebärande skulder	565,9	-	565,3	-	-
Summa långfristiga skulder	565,9	0,0	565,3	0,0	0,0
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	-	-	-	21,6	-
Övriga skulder reverslån	-	-	120,2	-	-
Skulder till koncernföretag	174,2	-	25,8	11,1	-
Övriga skulder	14,2	-0,1	35,7	8,7	0,5
Summa kortfristiga skulder	188,3	-0,1	181,8	41,4	0,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 906,1	23,7	1 899,4	834,0	24,4

Nyckeltal

Stendörren Fastigheter skapades i sin nuvarande form den 5 november 2014. Tidigare bedrev bolaget annan verksamhet, vilken i jämförelsetal för 2014 redovisas som avyttrad verksamhet. Mot denna bakgrund är en jämförelse med föregående år ej meningsfull.

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Fastighetsrelaterade				
Uthyrningsbar area, tusental kvm	544,0	-	275,0	-
Antal fastigheter	75	-	31	-
Marknadsvärde, Mkr	4 428	-	2 186	-
Areamässig uthyrningsgrad, %	90,2%	-	93,5%	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,5%	-	88,9%	-
Direktavkastning	6,4%	-	6,0%*	-
Hyresduration, år	4,6	-	5,2	-
Snitthyra, kr/kvm	796	-	724	-
Finansiella				
Hyresintäkter Mkr	150,0	2,7	22,2	-
Driftnetto	103,4	-	12,8	-
Förvaltningsresultat	50,5	0,2	-2,8	-
Resultat före skatt	131,5	0,9	31,8	-0,8
Balansomslutning, Mkr	4 653,6	31,1	2 289,1	7,5
Genomsnittligt antal anställda	4,0	5,0	3,6	4,0
Genomsnittlig ränta totala skulder inkl. derivat, %	3,09%	-	2,72%	-
Räntebindning lån i kreditinstitut, år	3,1	-	0,25	-
Kapitalbindning lån i kreditinstitut, år	3,3	-	2,8	-
Soliditet, %	27,6%	91,5%	35,8%	75,0%
Belåningsgrad, %	67,9%	-	58,7%	-
Belåningsgrad på fastighetsnivå, %	57,8%	-	57,8%	--
Räntetäckningsgrad, ggr	2,50	-	2,11	-
Aktierelaterade				
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	44,5	79,6	43,5	95,0
Eget kapital per aktie, kr	46,5	21,7	43,1	6,5
Resultat per aktie, kr	4,3	0,8	9,2	2,0
Antal aktier vid periodens utgång **	27 619 986	1 291 250	19 024 986	860 766
Genomsnittligt antal aktier	24 377 486	1 076 008	3 116 883	860 766
Börsvärde, Mkr	1 229,1	102,8	827,6	81,8

* Direktavkastning per 31 december 2014 är en uppskattning

** justerat för split 1:2 under 2014 och omvänd split 4:1 under 2014

Aktiekapital och ägarförhållanden

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Stendörren Fastigheter uppgår till 16 571 991,60 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 119 986 aktier av serie B. A-aktier i Stendörren Fastigheter berättigar till tio röster på bolagsstämma och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma. A-aktier kan konverteras till B-aktier till förhållandet 1:1. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Enligt föreslagna bolagsordning finns härutöver möjligheten för Stendörren Fastigheter att utge preferensaktier.

Bemyndiganden

Årsstämman beslutade den 22 maj 2015 om att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan avvikelser från befintliga aktieägares företrädesrätt fatta beslut om nyemission av stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämmelse om apport eller kvittning. Antalet stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet ska inte vara begränsat på annat sätt än vad som följer av vid var tid gällande bolagsordnings gränser för aktiekapital och antal aktier.

Incitamentsprogram

Vid extra bolagsstämma den 5 november 2014 beslutades i enlighet med styrelsens förslag att införa ett personaloptionsprogram. Syftet med personaloptionsprogrammet är att premiera ett långsiktigt engagemang hos koncernens personal, att tillse att bolagets långsiktiga värdetillväxt återspeglas i personalens ersättning och att i övrigt öka intressegemenskapen mellan

koncernens personal och dess aktieägare. Programmet förväntas vidare motivera personalen till fortsatt arbete för koncernen. Personaloptionsprogrammet omfattar samtliga anställda i Koncernen samt på hel- eller deltid inhyrd personal vid tidpunkten för offentliggörande av bolagets bokslutskommuniké. Beslut om tilldelning fattas av styrelsen i samband med offentliggörandet av bolagets bokslutskommuniké, första gången avseende räkenskapsåret 2014 och sista gången avseende räkenskapsåret 2016. Personaloptionerna tilldelas vederlagsfritt och kan utnyttjas av innehavaren från och med den 1 mars 2018 till och med den 30 april 2018.

Aktieägaravtal

Såvitt styrelsen i Stendörren Fastigheter känner till föreligger inga aktieägaravtal.

Handelsplats

Stendörren Fastigheters B-aktie handlas på First North Premier, Nasdaq Stockholm. För bolag anslutna till First North, Nasdaq Stockholm krävs en Certified Adviser vilken bland annat skall utöva viss tillsyn. Remium Nordic AB är Stendörren Fastigheters Certified Adviser. Bolagets kortnamn är STEF B. Bolagets ISIN-kod är SE0006543344. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

Största ägare per 30 juni 2015

Ägare	Antal aktier A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av Aktiekapital	Röster
Kvalitena AB	2 500 000	8 203 824	10 703 824	38,8%	66,2%
Länsförsäkringar	-	2 610 000	2 610 000	9,4%	5,2%
Vassen Fastigheter (Lantmännen)	-	2 080 000	2 080 000	7,5%	4,2%
Staffan Rasjö	-	865 000	865 000	3,1%	1,7%
Altira	-	800 000	800 000	2,9%	1,6%
Anders Ivarsson AB	-	663 349	663 349	2,4%	1,3%
U&P Fastighetskonsult/Ullberg & Partners	-	641 349	641 349	2,3%	1,3%
Sofieberg Invest	-	600 000	600 000	2,2%	1,2%
Sädesärlan Fastigheter (Kilenkrysset)	-	600 000	600 000	2,2%	1,2%
Knut Pousette	-	537 949	537 949	1,9%	1,1%
Övriga Ägare	-	7 518 515	7 518 515	27,2%	15,0%
Total	2 500 000	25 119 986	27 619 986	100,0%	100,0%

Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under perioden

- Den 30 april 2015 tillträdde bolaget, i två separata transaktioner och via bolagsaffärer, fem fastigheter i Upplands-Bro, Täby och Vallentuna om totalt cirka 13 600 kvadratmeter lokaler för lätt industri. Det samlade förvärvsvärdet i dessa transaktioner var 139 miljoner kronor.
- Den 7 maj 2015 godkändes Stendörren Fastigheter för handel på Nasdaq First North Premier.
- Den 8 maj 2015 sålde Stendörren Fastigheter en fastighet, via bolagsaffär, efter en kort innehavstid då den inte bedömdes vara långsiktigt strategisk för bolaget. Försäljningspriset översteg förvärvsvärdet med 13 procent.
- Stendörren Fastigheter stärker sin organisation och nyanställer. Till uthyrningschef har Maria Mastej rekryterats, som närmast kommer från Savills där hon arbetat med uthyrningsfrågor. Maria kommer att ingå i bolagets ledningsgrupp. Förvaltningsorganisationen förstärks även med Mats Gunnarsson, närmast från Sofieberg och Erik Grass från Profi Fastigheter.
- 22 maj 2015. Årsstämma och offentliggörande av delårsrapport för första kvartalet 2015.
- 26 maj 2015. Finansinspektionen godkänner prospekt avseende upptagande av bolagets obligation till handel på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- 2 juli 2015. Bolaget tecknar ett sjuårigt hyresavtal med SM Bil AB i fastigheten Upplands-Bro Viby 19:30. Uthyrningen avser 2 200 kvadratmeter tidigare tomställd yta med en årshyra om 2,6 miljoner kronor.
- 3 juli 2015. Bolaget förvärvar en fastighet i Enköping omfattande 1 950 kvadratmeter yta för kontor och lätt industri. Förvärvsvärdet är 18,6 miljoner kronor.



Veddesta 2:53

Övrig information

Transaktioner med närstående

Slottsfabrikens Egendomsförvaltning AB, ett dotterbolag till Kvalitena AB, sköter fastighetsförvaltningen för Stendörren Fastigheter. Bolaget rekryterar under 2015 en egen förvaltningsorganisation vilken bedöms vara på plats under årets tredje kvartal. Box Bygg AB, ett intressebolag till Kvalitena AB, tillhandahåller byggtjänster i det pågående projektet på fastigheterna Fotocellen 2 samt i det nyligen avslutade projektet på fastighet Veddesta 2:53. Härtill hyr Stendörren Fastigheter ett mindre kontor för bolagets ledning av ett dotterbolag till Kvalitena. Tidigare erhållna lån från Kvalitena har under det första kvartalet 2015 återbetalats i sin helhet. Samtliga transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Utöver vad som anges ovan är inte och har inte heller Stendörren Fastigheter varit part i någon affärstransaktion, lån, garanti eller borgensförbindelse med någon av styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, större aktieägare eller närstående till någon av dessa.

Risker

Risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till förändringar i makroekonomiska faktorer som kan leda till högre vakansgrad och stigande kapitalkostnader samt lägre hyresnivåer. Ökade driftskostnader som eventuellt inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal, oförutsedda och omfattande renoveringsbehov som kan

leda till ökade underhållskostnader. Risk att långivarna ej kommer att förlänga Stendörren Fastigheters krediter vid krediternas slutförfall. Fastighetsförvärv är vidare en löpande del av bolagets verksamhet och till sin natur förenat med viss osäkerhet och vissa risker. Mer information om dessa risker återfinns på sidorna 64-65 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Utöver de risker som översiktligt redogörs för i årsredovisningen har inga andra väsentliga risker identifierats under den senaste perioden.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senaste avgivna finansiella informationen, se årsredovisning 2014 sidorna 46-50. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Den nya tolkningen av IFRIC 21:Levies tillämpas från och med räkenskapsåret 2015.

Göteborg, 2015-08-19

Seth Lieberman
Styrelseordförande

Fredrik Brodin
Verkställande direktör

Mikael Andersson
Styrelseledamot

Mikael Nicander
Styrelseledamot

Knut Pousette
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot

Till styrelsen

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Stendörren Fastigheter AB per 30 juni 2015 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm 2015-08-19
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Areamässig uthyrningsgrad

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Direktavkastning

Periodens driftnetto omräknat till årsbasis och justerat för fastigheternas innehavstid dividerat med fastighetsvärde.

Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodensutgång.

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

Genomsnittlig ränta

Finansiella kostnader i relation till genomsnittliga räntebärande skulder.

Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

Kapitalbindning

Genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder till kreditinstitut.

Kassaflöde per aktie

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med aktuell skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.

Resultat per aktie

Periodens resultat efter skatt, dividerat med genomsnittligt utestående antal aktier.

Räntebindning inklusive derivat

Genomsnittlig räntebindning på räntebärande skulder till kreditinstitut med hänsyn tagen till ingångna derivatavtal.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Triple-netavtal

Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftkostnader, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.

Numeriska uppgifter angivna inom parentes i rapporten avser jämförelse med motsvarande period föregående år. I rapporten kan det förekomma avvikelser på grund av avrundningar.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Per den 30 juni 2015 omfattade fastighetsportföljen totalt 75 fastigheter och tomträtter med en total uthyrbar yta om cirka 544 000 kvadratmeter. Det totala bedömda hyresvärdet vid full uthyrning uppgår per detta datum till cirka 436 miljoner kronor och den

ekonomiska vakansen till cirka 44 miljoner kronor (uttryckt i årshyra). Den bedömda årliga driftkostnaden uppgår till drygt ca 110 miljoner kronor (exklusive central administration) och driftnettot bedöms således uppgå till cirka 280 miljoner kronor på årsbasis.*

*Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis utifrån det samlade fastighetsbeståndet per 30 juni 2015



Veddesta 2:43

KALENDARIUM

Delårsrapport jan-sep 2015
Bokslutskommuniké jan-dec 2015

23 november 2015
23 februari 2016

KONTAKT

För mer information, vänligen kontakta:

Fredrik Brodin, VD
fredrik.brodin@stendorren.se
070-888 66 65

Magnus Sundell, CFO
magnus.sundell@stendorren.se
070-602 76 75

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag
aktivt inom segmentet lager och lätt industri.
Stendörren är noterat på Nasdaq First North Premier (Ticker: STEF B).
Certified Adviser är Remium Nordic AB (www.remium.com).



STENDÖRREN FASTIGHETER AB (publ)
Strandvägen 5a 114 51 Stockholm tel 08-121 317 00 www.stendorren.se